

Проблеми удосконалення дозвільної системи в будівництві

Одаренко Т.Є., Харківська національна академія міського господарства

Важливою подією в розвитку будівельної галузі України стало ухвалення в лютому 2011 р. Закону «Про регулювання містобудівної діяльності». Ключовим моментом цього правового акту стало скорочення переліку і спрощення процедур отримання дозвільної документації для проведення проектних і будівельно-монтажних робіт.

Але необхідна деталізація положень закону. Наприклад, тільки додаткових підзаконних актів потрібно близько шести десятків. Крім того, треба звернути увагу на наступні проблеми:

1. *Дозволити продавати права оренди земельної ділянки.* Сьогодні, щоб придбати наділ, клієнт змушений купувати корпоративні права компанії, за якою закріплено право оренди на цю землю. Але разом з ділянкою він отримує всі ризики, пов'язані з компанією: боргові зобов'язання, корпоративні та майнові проблеми та інше. Зараз функціонує багато фірм, які із задоволенням продали б належні їм права оренди. Потенційних покупців теж достатньо. Якщо узаконити продаж права оренди, а ця практика існує в усьому світі, то відразу встановиться справедлива ринкова ціна на землю, яку сьогодні стримує дефіцит якісної пропозиції. Крім того, банки зможуть розглядати право оренди в якості застави. Таким чином, одразу активізується проектне фінансування.

2. *Дозвільна документація.* Її також необхідно зробити предметом торгових відносин. Зараз ситуація виглядає наступним чином. Компанія, яка займається не лише будівництвом, а й, наприклад, торгівлею, вирішила побудувати об'єкт нерухомості. Вона розробила і погодила проект, отримала протокол містобудівного рішення, а потім трапився якийсь форс-мажор (допустимо, важко захворів її засновник). У результаті чималі гроші, вкладені в одержання дозвільної документації, зависають у повітрі: продати компанію бізнесмен не може, оскільки на ній зареєстровані інші види бізнесу. Він може продати тільки проект, але тоді покупцеві доведеться пройти всі кола пекла, пов'язані з отриманням дозвільної документації.

3. *Приховані місцеві податки.* Сьогодні будівельні компанії відраховують від п'яти до десяти відсотків від побудованих житлових площ місцевій владі на користь пільговиків та інших, що стоять на квартирній черзі. Причому розрахунок ведеться квадратними метрами житла, а не грошима. Набагато цивілізованіше виглядає форма податку, коли забудовник з кожного побудованого квадратного метра повинен перераховувати певну суму залежно від місця розташування і класу об'єкту: ті, хто будує в центрі міста, платять більше, ті, хто на околиці - менше. Ці кошти місцева влада зможе використовувати для розрахунків з тією будівельною компанією, яка зводитиме житло для черговиків.

4. *Розвиток інфраструктури за рахунок забудовника.* У прийнятому документі прописано, що всі інвестиції в розвиток інфраструктури до

земельної ділянки, де буде зводитися об'єкт нерухомості, повинні здійснюватися за рахунок сервісної компанії. Але в українських реаліях це правило працювати не буде. Є інша схема взаємин, що дозволить сервісним і будівельним компаніям працювати, не заважаючи один одному. Забудовник за свій рахунок прокладає до точки підключення всю необхідну інфраструктуру, а сервісні компанії потім повертають вкладене або своїми акціями, або преференціями з оплати комунальних послуг.

5. *Запобігання афер на кшталт «Еліти-центру».* Потрібно ввести централізований державний облік прав на квартири, які знаходяться в споруджуваних будинках. Не варто створювати для цього окремий реєстр, треба ці права автоматично враховувати в Реєстрі прав на нерухоме майно. Таким чином, вдасться уникнути подвійних продажів.